Département de l'Yonne
Communauté de communes de l'Orée de Puisaye

Plan local d'urbanisme intercommunal

de Chambeugle, Charny, Chêne-Arnoult, Dicy, Fontenouilles, Granchamp, Malicorne, Marchais-Beton, Perreux, Saint-Denis-sur-Ouanne et Saint-Martin-sur-Ouanne

---

2. Projet d'aménagement et de développement durables *(PADD)*

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 2 décembre 2015

---

*Étude réalisée par le groupement : **Atelier de l'Isthme** - paysagistes et urbanistes (7, place de la Mairie, 91800 Brunoy), **Cabinet Avice** architecte dplg et urbaniste (3, rue d'Hauteville, 75010 Paris), **David Borgobello** architecte dplg, urbanisme paysage (mandataire) (60, rue des Orteaux, 75020 Paris), d'après l'analyse socio-démographique et programmatique réalisée, dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de développement du Territoire, par : **Alphaville** (20, boulevard de Sébastopol, 75004 Paris) et intégrant des éléments de l'étude du Programme Local de l'Habitat réalisée par : **Attitudes Urbaines** (103, rue La Fayette, 75010 Paris)*

RAPPELS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) définit et arrête les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement sur l'ensemble du territoire. Il s'agit d'un projet valable sur le long terme.

Le P.A.D.D constitue la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme. Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation qui sont opposables, doivent être compatibles avec le P.A.D.D.

Le projet doit logiquement suivre et préciser, si de besoin, les orientations définies au Schéma d'Aménagement et de Développement du Territoire (SADT) portant sur les 14 communes de la CCOP, prévu pour la période 2010-2025.

GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET

1. Modérer la consommation du territoire et lutter contre l'étalement urbain

en réduisant la consommation d'espaces agricoles, celle-ci ne devant plus dépasser 1,4 hectare par an sur le territoire.

en mobilisant en priorité les dents creuses[1] ;

a. dans les bourgs, en recherchant en priorité la construction des dents creuses et en proposant l'extension éventuelle des zones urbaines.

b. dans les hameaux, en limitant la construction sur les dents creuses de certains hameaux présentant un niveau d'équipement suffisant : Les Retondeuses, Courboissy, La Mothe-aux-Aulnais, Les Cochards, Ponessant, Donzy, Les Fossés, La Polonaise et La Gare.

[1] : *Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties. Une telle situation peut résulter d'une ancienne zone agricole où une unique parcelle est restée vierge de constructions, ou de la démolition d'un édifice sans reconstruction ultérieure.*

en favorisant des formes urbaines compactes (pas d'urbanisation linéaire ou isolée) ;

en facilitant le renouvellement urbain

(désenclavement foncier, reconquête des friches urbaines et du bâti à l'abandon) ;

en planifiant l'urbanisation à venir par un travail d'esquisses et de projet ;

en incitant au maintien ou à la création d'une desserte fine et maillée des espaces urbains et à urbaniser ;

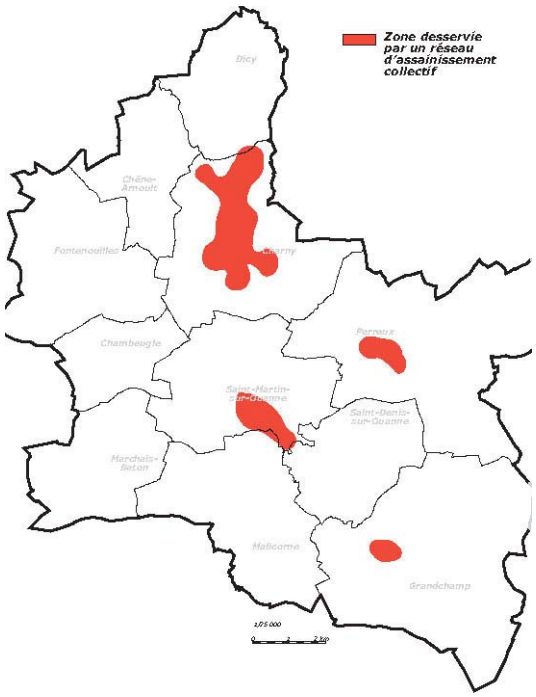
en précisant éventuellement les densités minimales de programme

(au travers des orientations d'aménagement et de programmation).

en remobilisant le parc vacant et le parc ancien pour le développement des résidences principales.

2. Optimiser l'utilisation des équipements existants

en augmentant le nombre de logements raccordés aux réseaux d'assainissement collectif de Charny, Grandchamp, Perreux, Saint-Martin-sur-Ouanne ;



en évitant de construire trop loin des sources d'énergie ;

en évitant de devoir renforcer ou étendre les réseaux d'eau, d'assainissement et d'énergies

(à l'exception des bourgs) ;

en s'efforçant de maintenir une population scolaire au minimum stable ;

en garantissant à toutes les nouvelles constructions une desserte incendie correcte.

Dans les zones constructibles, si le réseau d'adduction d'eau potable n'est pas en mesure de fournir un débit suffisant pour assurer une défense incendie répondant aux normes en vigueur, la commune concernée réalisera les équipements nécessaires pour garantir une desserte correcte.

3. Soutenir le développement de l'activité économique et l'équipement commercial

en développant une zone d'activités à Charny,

répondant aux besoins fonciers estimés pour les prochaines années ;

en favorisant l'implantation d'activités et de services non nuisants au sein des secteurs bâtis ;

en favorisant l'implantation de commerces au sein des secteurs bâtis ;

4. Protéger l'activité agricole

en préservant de toute urbanisation majeure les exploitations agricoles pérennes et situées en dehors des bourgs ;

en préservant la capacité d'épandage ;

en encadrant strictement la possibilité de créer des logements dans les futures zones agricoles ;

en limitant au strict nécessaire la consommation des terres agricoles ;

en préservant les cultures biologiques.

5. Favoriser le développement de l'habitat

en garantissant un volume de production de résidences principales suffisante pour répondre aux objectifs fixés ;

Le plan local de l'habitat (PLH) ayant réglementairement une durée de 6 ans, la programmation résidentielle envisagée pour 15 ans dans le cadre du SADT (validé en 2010) est ici ventilée par phases, pour prendre en compte les constructions qui ont été autorisées pendant la période 2010-2012, puis qui pourront l'être pendant la période 2013-2018. Par ailleurs, environ 25 résidences principales pourront être créées dans du bâti ancien (remobilisation de logements vacants).

	Objectif total 2010-2025	Logements autorisés 2010-2012	Logements à construire 2013-2018	Logements à construire 2019-2024
Charny	**91**	10	41	40
Perreux	**27**	3	12	12
Grandchamp	**10**	2	4	4
Saint-Martin-sur-Ouanne	**25**	1	12	12
Dicy	**22**	6	8	8
Fontenouilles	**10**	4	3	3
Marchais-Beton	**8**	3	3	2
Chêne-Arnoult	**10**	0	5	5
Malicorne	**5**	2	2	1
Chambeugle	**6**	3	2	1
Saint-Denis-sur-Ouanne	**6**	0	3	3
Total PLUi	**220**	**34**	**95**	**91**

en mettant en place un dispositif d'observation et d'évaluation des politiques de l'habitat;

en mettant en œuvre des opérations publiques d'aménagement et des réserves foncières pour le développement urbain ultérieur ;

en favorisant un développement plus compact, moins consommateur de foncier.

6. Mieux contrôler l'équilibre démographique et répondre aux besoins des plus fragiles

en privilégiant le développement d'une offre (privée ou publique) à loyers modérés et de l'accession « abordable » à la propriété ;

en veillant à la mixité sociale sur l'ensemble du territoire intercommunal ;

en permettant à une population plus jeune et modeste, et aux familles, de résider sur le territoire ;

en variant l'offre de logement pour les personnes âgées et en répondant aux enjeux du vieillissement ;

en favorisant la création de logements accessibles à tous, notamment les plus modestes ou les plus fragiles ;

en renforçant l'attractivité du territoire pour les catégories sociales supérieures ;

7. Préserver et mettre en valeur les paysages et les milieux naturels d'intérêt et préserver les ressources naturelles

en préservant toutes les parcelles à la fois boisées et libres de constructions ;

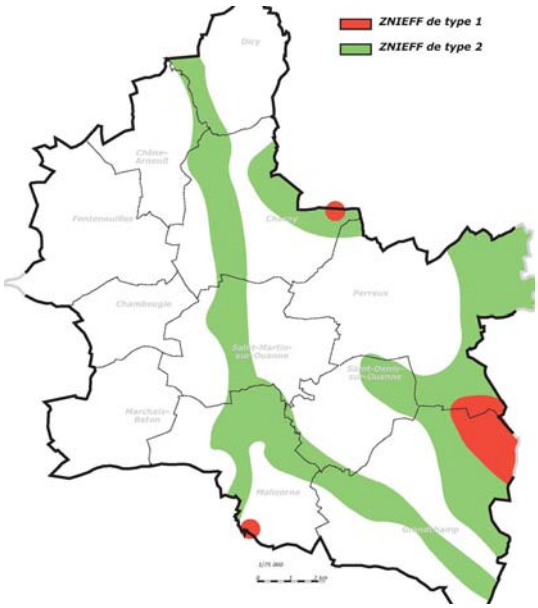
en favorisant le maintien des petits espaces boisés d'intérêt situés dans les espaces agricoles, par exemple en les répertoriant au titre des éléments de paysage ;

(sauf les peupleraies et les vergers en mauvais état sanitaire)

en préservant toutes les mares, étangs, espaces humides, sources, fonds de vallons et abords des cours d'eau ;

(sauf pour des projets d'intérêt collectif)

en préservant strictement les ZNIEFF de type 1 et en encadrant le développement urbain dans la ZNIEFF de type 2 au strict nécessaire ;



en préservant des continuités écologiques reliant les principaux boisements, les zones humides et les vallées ;

en proposant des actions de remise en état des continuités écologiques dégradées par les effets du développement urbain récent ;

en encadrant strictement l'apparition de constructions nouvelles sur les coteaux, à des secteurs limités en surface et directement contigus à des parties actuellement urbanisées, ou bien nécessaires au développement futur d'exploitations agricoles ;

en protégeant les structures végétales arborées accompagnant les espaces agricoles autour des villages, sur les coteaux, dans les secteurs bocagers des fonds de vallée, et autour des cours d'eau ;

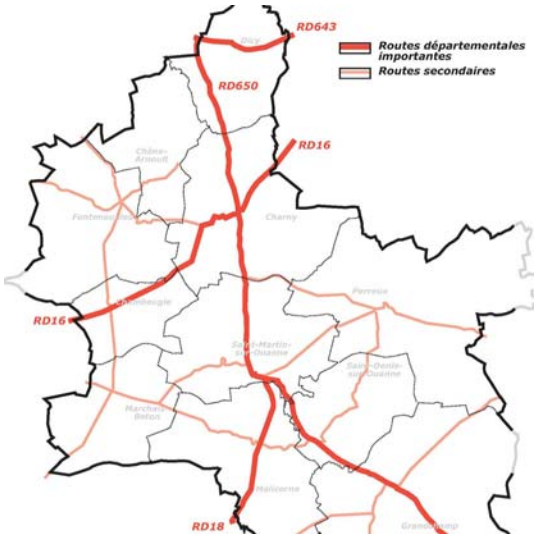
en renforçant l'accessibilité au public des berges des cours d'eau, prioritairement celles de l'Ouanne ;

en préservant les cônes de vues d'intérêt sur les édifices remarquables, sur la silhouette des villages ainsi que sur les paysages agricoles et naturels visibles depuis les espaces publics des secteurs urbanisés ;

en mettant en valeur les entrées des villages (notamment les entrées nord et sud de Charny par la RD 950) ;

en encadrant l'implantation, la volumétrie et l'aspect des bâtiments à usage d'activité (y compris agricole) et leur abords ;

en limitant strictement toute urbanisation aux abords des RD 16, 18, 943 et 950 , en dehors des espaces déjà urbanisés ou ceux prévus à terme ;



en favorisant l'utilisation d'essences végétales adaptées aux paysages locaux ;

en incitant à la construction de bâtiments mettant en œuvre des matériaux naturels ou faiblement consommateurs d'énergie ;

en préservant la ressource en eau.

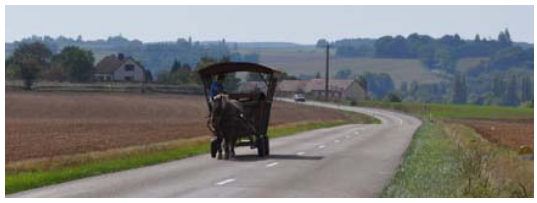
8. Améliorer l'accueil touristique et favoriser le développement des loisirs

en aménageant les espaces de pêche, de loisirs et de rencontre (repères, bancs…) ;

en densifiant le maillage des chemins de randonnées, en les ponctuant d'aires de repos et de stationnements adéquats ;

en facilitant la création et la promotion de chemins piétons et cyclistes (balisage, aménagements) ;

en organisant, en collaboration avec les collectivités riveraines, un circuit de promenades à cheval permettant la découverte du territoire, relié aux centres équestres existants et aux hébergements de loisirs (colonies de vacances) ;



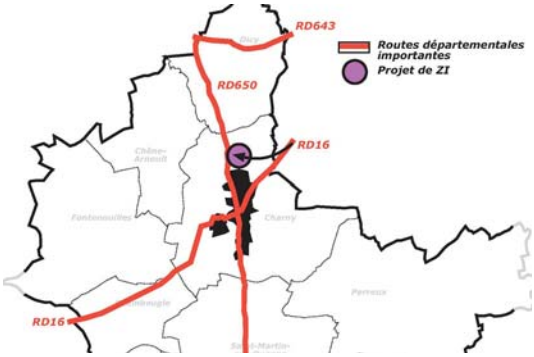
en facilitant la production et la vente sur place des produits de la ferme ;

en identifiant et en repérant les chemins du domaine public, en les entretenant, en évitant leur aliénation (sauf si le parcours est restitué) ;

en accompagnant les initiatives privées visant à développer l'offre de loisirs et d'hébergement touristiques ;

9. Améliorer les transports et les déplacements

en préservant la possibilité de desservir la zone d'activité située au nord de Charny par la RD 16 ;



en améliorant les liaisons piétonnes et cyclistes entre le bourg de Charny, ses hameaux les plus proches, et les zones artisanales ;

en évitant, en dehors des bourgs, la création d'accès individuels directement sur les RD 16, 18, 943 et 950.

10. Accompagner le développement des communications numériques

en renforçant les polarités réparties sur le territoire (les bourgs et les zones d'activités), en vue d'assurer la desserte de ces pôles par une boucle locale très haut débit ;

en s'assurant que le règlement ne comprend aucun frein au développement du réseau de communications numérique.

11. Améliorer les conditions d'habitat et la qualité des constructions, protéger le bâti ancien de qualité

en accompagnant l'amélioration du niveau de confort des logements, en particulier le parc privé ancien occupé par des propriétaires modestes, par le biais d'actions programmées et partenariales et d'actions de sensibilisation ;

en luttant activement contre l'habitat indécent, indigne, insalubre ;

en luttant contre la précarité énergétique des logements, en accompagnant la rénovation des constructions anciennes et en encadrant la production neuve ;

en promouvant les qualités architecturales du bâti ancien (règlement, protection des ensembles intéressants) ;

en favorisant les créations de logements dans le bâti rural traditionnel (granges à restaurer, etc.), dans la mesure où cela n'entraîne pas de surcoût pour la collectivité ;

en incitant à la construction de bâtiments mettant en œuvre des matériaux et des savoir-faire locaux ou innovants et respectueux des traditions locales.

12. Limiter l'exposition aux risques et nuisances

en protégeant les zones inondables de toute urbanisation nouvelle ;

en protégeant les abords des RD 16, 18, 943 et 950.

en protégeant les abords des stations d'épuration,

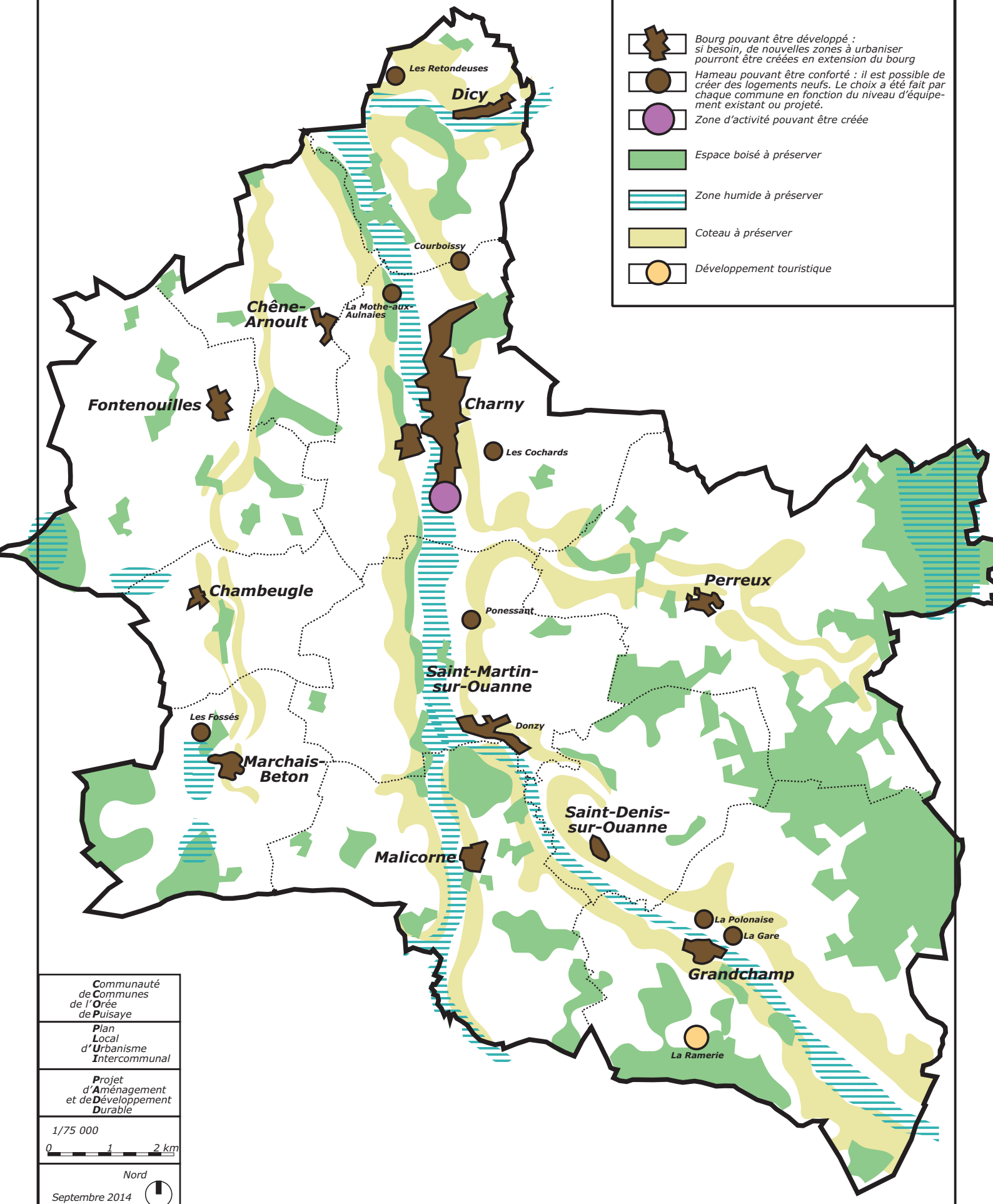
en protégeant les abords des bâtiments d'élevage ;

en évitant la création de logements à proximité des zones artisanales et des silos ;

en interdisant les constructions sur les anciennes carrières, les marnières et les anciennes décharges connues.

* * *

PADD : Carte de synthèse



Bourg pouvant être développé : si besoin, de nouvelles zones à urbaniser pourront être créées en extension du bourg

Hameau pouvant être conforté : il est possible de créer des logements neufs. Le choix a été fait par chaque commune en fonction du niveau d'équipement existant ou projeté.

Zone d'activité pouvant être créée

Espace boisé à préserver

Zone humide à préserver

Coteau à préserver

Développement touristique

Communauté de **C**ommunes de l'**O**rée de **P**uisaye

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme **I**ntercommunal

Projet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urable

1/75 000

0 1 2 km

Nord

Septembre 2014

D. Borgobello
Ph. Avice
Atelier de l'Isthme